

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Adfectio Capital OÜ

registrikood: 12877286

tänavanimi: Tartu mnt

maja ja korteri number: 7-7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: km@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Adfectio Capital OÜ oli registreeritud 07.2015 aastal investeerimisettevõttena, mis paigutab omaniku varasid kapitali kasvu ja jooksva tulu saamise eesmärgil.

2015. aastal investeeris Adfectio Capital OÜ Nurmenuku kaubanduskeskusesse Tallinnas. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli 2020. aastal kaubanduspinna omanine ning haldamine, sh selles paiknevate äripindade üürile andmine.

Äriühingu tegevus on stabiilne ja põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel.

Tegevuskeskkonna üldise makromajandusliku arengu tulemusena hindas sõltumatu kinnisvara hindaja Adfectio Capital OÜ bilanssi kuuluva kinnisvara allapoole 2019. aasta hindamiseakti väärtust. Sellest tulenevalt jäi ettevõtte kahjumisse. Samas ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline ning selline allahindlus jooksvale tegevusele mõju ei avaldanud.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske. Küll aga kuulutati 2020. aasta varakevadest Eesti Vabariigis välja eriolukord, mille tulemusena tuli suured kaubanduskeskused osaliselt või täielikult sulgeda ja piiratud oli elanike liikumine. Sellest tulenevalt vähenes kaubanduskeskuse külastatavus ja tehti kokkulepped rentnikega ajutise renditasu vähendamise osas. Ettevõtte omanikud on valmis vajadusel andma ettevõttesse lisaks likviidsuskapitali.

2020.a. palgalist tööjõudu ei olnud, kuna vajalikud teenused olid sisse ostetud. Osäühingul on kaks juhatuse liiget, kes 2020. aastal juhatuse liikme tegevuse eest tasu ei saanud.

Peamised suhtarvud on esitatud järgmises tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised	0,10	0,09
ROA (%) (puhaskasum (kahjum)/varad kokku * 100)	-4,00	-7,0
ROE (%) (puhaskasum (kahjum)/omakapital kokku * 100)	-118	-100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	311 587	280 967	2
Nõuded ja ettemaksed	22 114	27 160	3
Kokku käibevarad	333 701	308 127	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 170 000	6 540 000	5
Kokku põhivarad	6 170 000	6 540 000	
Kokku varad	6 503 701	6 848 127	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 799 216	2 908 116	6
Võlad ja ettemaksed	529 718	505 037	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 328 934	3 413 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 954 000	2 954 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 954 000	2 954 000	
Kokku kohustised	6 282 934	6 367 153	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	478 474	958 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 207	-480 040	
Kokku omakapital	220 767	480 974	
Kokku kohustised ja omakapital	6 503 701	6 848 127	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	664 180	757 884	10
Muud äritulud	0	23 685	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-217 554	-234 720	11
Mitmesugused tegevuskulud	-29 632	-26 692	12
Muud ärikulud	-373 507	-685 825	13
Ärikasum (kahjum)	43 487	-165 668	
Intressitulud	0	14	
Intressikulud	-303 694	-314 386	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-260 207	-480 040	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 207	-480 040	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Adfectio Capital OÜ 2020 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantsvarad ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi ettemaksed kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt maa või hoone(või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Ettevõtte saab renditulu aruandeaastal soetatud kinnisvarainvesteeringult.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt

määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86.

Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ning 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Affectio Capital OÜ aruandes seotud osapooled on:

- a) emaettevõtja ja emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tegevjuhtkond ja kõrgem juhtkond;
- c) tegev- ja kõrgema juhtkonna lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all oleva ettevõtjad.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva 31. detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha	311 587	280 967
Kokku raha	311 587	280 967

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 424	20 424	
Ostjatelt laekumata arved	20 424	20 424	
Ettemaksed	1 690	1 690	
Tulevaste perioodide kulud	1 690	1 690	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 114	22 114	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 476	25 476	
Ostjatelt laekumata arved	27 476	27 476	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 000	-2 000	12
Ettemaksed	1 684	1 684	
Tulevaste perioodide kulud	1 684	1 684	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 160	27 160	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 232	11 099
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 232	11 099

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamisetähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Vt. lisa 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	7 200 000
Ostud ja parendused	20 803
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-680 803
31.12.2019	6 540 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-370 000
31.12.2020	6 170 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	516 975	576 310
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	80 896	65 053

Kasutusrenditulu teenitakse kinnisvarainvesteeringult, mille bilansiline väärtus on 6 170 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on NEWSEC VALUATIONS EE OÜ poolt koostatud hindamisakt, mis on koostatud seisuga 31.12.2020.

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 0% (2019: 0%), diskontomäär 9.13% (2019: 9.3%), kapitalisatsioonimäär 9% (2019: 9%).

Ettevõtte kui rendileandja:

Renditulu mittekatkevatest lepingutest 2019 aastal on 576 310 eurot ja 2020 aastal mittekatkevatest lepingutest 516 975 eurot.

Vt. lisad 10, 11 ja 13.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 799 216	2 799 216	0	0	2,408%	EUR	29.01.2021	
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	2 954 000	0	8%	EUR	12.10.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	5 753 216	2 799 216	2 954 000	0				
Laenukohustised kokku	5 753 216	2 799 216	2 954 000	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 908 116	2 908 116	0	0	2,408%	EUR	29.10.2020	
Laen seotud osapoolelt	2 954 000	0	0	2 954 000	8%	EUR	12.10.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	5 862 116	2 908 116	0	2 954 000				
Laenukohustised kokku	5 862 116	2 908 116	0	2 954 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	6 170 000	6 540 000
Kokku	6 170 000	6 540 000

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu bilansilise maksumusega 6 170 tuhat eurot ja osaühingu osadele 100% pant. Hüpotek Luminor Pank AS kasuks summas 938 901 eurot.

Aruandeaasta intressikulu laenudelt oli 303 694 eurot (2019 aastal 314 386 eurot, vt lisa 14), millest tasumata summa 31.12.2020 seisuga oli 339 520 eurot (31.12.2019 summas 319 194 eurot, vt lisa 7).

Ettevõtte on sõlminud intressi SWAP lepingu, mille lõpptähtaeg oli 29.10.2020.a.. Nimetatud lepingust tulenev kohustus seisuga 31.12.2020.a. on summas 0 eurot (31.12.2019 summas 16 166 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 146	25 146	
Maksuvõlad	7 232	7 232	4
Muud võlad	424 355	424 355	
Intressivõlad	339 520	339 520	6
Muud viitvõlad	84 835	84 835	
Saadud ettemaksed	72 985	72 985	
Kokku võlad ja ettemaksed	529 718	529 718	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 146	23 146	
Maksuvõlad	11 099	11 099	4
Muud võlad	399 426	399 426	
Intressivõlad	319 194	319 194	6
Muud viitvõlad	80 232	80 232	
Saadud ettemaksed	71 366	71 366	
Kokku võlad ja ettemaksed	505 037	505 037	

Real "Intressivõlad" sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 338 960 eurot (2019 aastal summas 302 640 eurot). Vt lisa 15.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	174 614	382 779
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	43 653	95 695
Kokku tingimuslikud kohustised	218 267	478 474

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	664 180	757 884	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	664 180	757 884	
Kokku müügitulu	664 180	757 884	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	516 975	576 310	5
Vahendatud teenused	147 205	181 262	
Muud tulud	0	312	
Kokku müügitulu	664 180	757 884	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	136 658	169 667	
Kinnisvara valitsemise kulud	37 007	44 074	5
Kinnisvara haldamise kulud	15 120	13 860	5
Remondikulud	28 769	7 119	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	217 554	234 720	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kindlustus	2 022	2 028	
Raamatupidamine	4 620	15 750	
Auditeerimine	1 820	1 320	
Ebatõenäolised nõuded	0	2 000	3
Muud	21 170	5 594	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 632	26 692	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	370 000	680 803	5
Muud	3 507	5 022	
Kokku muud ärikulud	373 507	685 825	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	303 694	314 386	6
Kokku intressikulud	303 694	314 386	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Veritas Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 292 960	3 256 640

Laenud

2020	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Veritas Capital OÜ	200 000	8%	EUR	12.10.2025

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Veritas Capital OÜ	20 000	8%	EUR	12.10.2025

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid. Juhatuse liikmete lepingute ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustist. Aruandeaastal arvestati intressikulu seotud osapoolte laenudelt 236 320 eurot (2019 aastal 236 320 eurot)

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2020 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2,99 miljoni euro võrra. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustiste täitmiseks. Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustiste kohane täitmine on tagatud ettevõtte omanike toetusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN CHAYKOVSKIY	Juhatuse liige	29.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adfectio Capital OÜ osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud Adfectio Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, kasumiaruannet ja eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeauditori number 580

Auditi büroo Rostok & Kärt OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Adfectio Capital OÜ (registrikood: 12877286) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	478 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 207
Kokku	218 267

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	478 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 207
Kokku	218 267

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	664180	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5050496
E-posti aadress	km@zenith.ee